

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
<i>Vorwort</i>		V
<i>Codeseite</i>		VII
<i>Literaturverzeichnis</i>		XVIII
1. Teil		
Grundlagen und Grundbegriffe	1	1
A. Einleitung	1	1
I. Das private Baurecht	2	1
II. Das öffentliche Baurecht	3	1
1. Bauplanungsrecht	4	1
2. Bauordnungsrecht	6	2
3. Zusammenhänge zwischen öffentlichem und privatem Baurecht ...	8	3
4. Zusammenhänge zwischen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ...	10	3
B. Verfassungsrechtliche Vorgaben für das öffentliche Baurecht	11	4
I. Eigentumsgarantie und Baufreiheit	12	4
II. Planungshoheit der Gemeinde (Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 BV) ...	14	5
2. Teil		
Kommunale Bauleitplanung	15	6
A. Grundbestimmungen für die Bauleitplanung	15	6
I. Überblick	15	6
II. Die Verfassungsgarantie der kommunalen Selbstverwaltung	16	6
III. Bindungen und Grenzen der kommunalen Bauleitplanung	18	7
B. Zweistufigkeit der Bauleitplanung	19	8
I. Der Flächennutzungsplan (1. Stufe der Bauleitplanung)	20	8
II. Der Bebauungsplan (2. Stufe der Bauleitplanung)	22	9
III. Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	24	9
C. Der Flächennutzungsplan	26	11
I. Funktion, Zuständigkeiten, Genehmigungserfordernis und Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes	26	11
1. Funktion des Flächennutzungsplanes	26	11
2. Zuständigkeiten und Genehmigungserfordernis (Genehmigungspflicht; Organkompetenz)	27	11
3. Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes	35	14
II. Inhalt des Flächennutzungsplanes	38	14
III. Verfahren zum Erlass eines Flächennutzungsplanes	39	15
IV. Rechtliche Wirkungen des Flächennutzungsplanes	41	16
1. Anpassungspflicht für öffentliche Planungsträger	41	16
2. Rechtliche Bindung der Gemeinde (Entwicklungsgebot)	42	16
3. Rechtliche Wirkungen gegenüber Dritten	43	16

	Rn.	Seite
V. Rechtsschutz bei Flächennutzungsplänen	47	17
1. Für die Gemeinde	47	17
2. Für Dritte	49	18
D. Der Bebauungsplan	50	20
I. Funktion, Zuständigkeiten, Genehmigungserfordernis und Rechtsnatur des Bebauungsplanes	50	20
1. Funktion des Bebauungsplanes	50	20
2. Zuständigkeiten und Genehmigungserfordernis	51	20
a) Verbands- und Organkompetenz	51	20
b) Genehmigungserfordernis bei Bebauungsplänen	52	21
3. Rechtsnatur des Bebauungsplanes	55	22
II. Inhalt von Bebauungsplänen	56	23
III. Arten von Bebauungsplänen	65	27
1. Der qualifizierte Bebauungsplan	65	27
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan	66	28
3. Der einfache Bebauungsplan	67	28
4. Der Bebauungsplan der Innenbereichsentwicklung	68	29
E. Verfahrensrechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung	69	30
I. Allgemeine Vorgaben	69	30
II. Die einzelnen gesetzlichen Anforderungen zur Aufstellung von Bauleitplänen	72	31
1. Planaufstellungsbeschluss	73	31
2. Umweltprüfung	74	32
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	75	33
4. Frühzeitige Behördenbeteiligung	76	34
5. Planentwurfs- und -auslegungsbeschluss	77	35
6. Öffentliche Auslegung	78	35
7. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	87	37
8. Planbeschluss	90	39
9. Eventuelles Genehmigungsverfahren	91	39
10. Ausfertigung	92	40
11. Bekanntmachung und Inkrafttreten	94	40
12. Ergänzungen der Verfahrensvorschriften des BauGB durch das Kommunalrecht	97	41
F. Materiell-rechtliche Vorgaben an die Bauleitplanung	102	44
I. Grundsatz der Erforderlichkeit (Planungsbefugnis und Planungspflicht der Gemeinde)	103	44
1. Planungsbefugnis	104	44
2. Planungspflicht	109	46
II. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung	111	47
III. Beachtung der Planungsziele und Planungsleitlinien in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB	112	47
IV. Interkommunale Abstimmungspflicht, § 2 Abs. 2 BauGB	116	49
V. Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 BauGB	119	51

	Rn.	Seite
VI. Abwägungsgebot, § 1 Abs.7 BauGB	121	52
1. Allgemeine Vorgaben	121	52
2. Die vier zeitlichen Phasen der Abwägung	122	52
3. Abwägungsfehlerlehre des Bundesverwaltungsgerichts	127	53
4. Weitere Planungsgrundsätze im Rahmen der Abwägung	135	56
G. Außer-Kraft-Treten von Bauleitplänen	139	58
I. Aufhebung von Bauleitplänen	139	58
II. Funktionslosigkeit des Bebauungsplans	140	58
H. Grundsatz der Planerhaltung bei Bauleitplänen	141	59
I. Allgemeine Grundsätze	141	59
II. Regelungstechnik der §§ 214 ff. BauGB	143	60
1. Verfahrens- und Formfehler	144	60
a) Nach BauGB	144	60
b) Nach Landesrecht	145	61
2. Materielle Fehler	146	62
3. Abwägungsmängel	147	62
4. Unbeachtlichkeit durch Zeitablauf	152	63
5. Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs.4 BauGB	153	64
6. Prüfungsreihenfolge der §§ 214, 215 BauGB	154	65
a) Verfahrens- und Formfehler	154	65
b) Materielle Fehler	155	66
c) Abwägungsmängel	156	67
I. Sicherung der Bauleitplanung	157	69
I. Allgemeines	157	69
II. Veränderungssperre	158	70
1. Zweck und Rechtsnatur der Veränderungssperre	158	70
2. Verfahren zum Erlass einer Veränderungssperre	159	70
3. Voraussetzungen der Veränderungssperre	160	71
a) Formelle Voraussetzungen	161	71
b) Materielle Voraussetzungen	164	71
4. Rechtsfolgen der Veränderungssperre und Ausnahmen	168	73
5. Geltungsdauer der Veränderungssperre	172	74
6. Rechtsschutz bei Veränderungssperre	174	75
III. Zurückstellung und vorläufige Untersagung von Baugesuchen	175	76
1. Allgemeines	175	76
2. Rechtsschutz bei Zurückstellung und vorläufiger Untersagung	176	76
IV. Sicherung von Fremdenverkehrsgebieten	179	77
V. Vorkaufsrechte	183	78
J. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	187	79
I. Rechtsschutz gegen Flächennutzungspläne	188	79
II. Rechtsschutz gegen Bebauungspläne	189	80
1. Die prinzipale Normenkontrolle	190	80
2. Gerichtliche Inzidentkontrolle	197	83
III. Übungsfall Nr. 1	198	84

	Rn.	Seite
3. Teil		
Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	200	90
A. Anwendbarkeit der Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben	200	90
I. Der Begriff der baulichen Anlage nach § 29 Abs. 1 BauGB	203	91
II. Die bauplanungsrechtlich relevanten Vorgänge in § 29 Abs. 1 BauGB	207	92
III. Der Vorrang der Fachplanung in § 38 BauGB	210	94
B. Planungsrechtliche Bereiche der §§ 30 ff. BauGB	212	94
I. Der beplante Bereich, § 30 BauGB	213	95
1. Der qualifizierte Bebauungsplan, § 30 Abs. 1 BauGB	214	95
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, §§ 30 Abs. 2, 12 BauGB	215	95
3. Der einfache Bebauungsplan, § 30 Abs. 3 BauGB	216	96
II. Der unbeplante Innenbereich, § 34 BauGB	217	96
III. Der Außenbereich, § 35 BauGB	218	96
C. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans am Beispiel des qualifizierten Bebauungsplanes, § 30 Abs. 1 BauGB	219	98
I. Systematik und Relevanz der BauNVO (dargestellt am Beispiel der Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	220	98
II. Bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit im Einzelfall nach § 15 BauNVO ...	224	99
III. Ausnahmen und Befreiungen, § 31 BauGB	226	100
1. Ausnahmen, § 31 Abs. 1 BauGB	226	100
2. Befreiungen, § 31 Abs. 2 BauGB	228	102
D. Zulässigkeit von Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans, § 33 BauGB	234	104
E. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich, § 34 BauGB	237	106
I. Abgrenzung Innenbereich von Plan- und Außenbereich	237	106
II. Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB	242	108
1. Allgemeines	242	108
2. Prüfung des Einfügens in die nähere Umgebung im Sinne von § 34 BauGB	244	109
3. Weitere Zulässigkeitskriterien in § 34 BauGB	249	111
III. Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB	253	113
1. Abgrenzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB	254	113
2. Festlegungssatzung bzw. Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB	255	113
3. Einbeziehungssatzung bzw. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB	256	113
F. Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	257	115
I. Allgemeines	257	115
II. Privilegierte und sonstige Vorhaben	263	117
1. Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ...	264	117
2. Öffentliche Versorgungsanlagen und ortsgebundene gewerbliche Betriebe (§ 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	268	119
3. Subsidiäre (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	270	119

	Rn.	Seite
4. Anlagen der Wind- und Wasserenergie (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) ...	271	120
5. Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)	272	120
III. Entgegenstehen öffentlicher Belange/Beeinträchtigung öffentlicher Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB)	273	121
1. Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)	274	121
2. Hervorrufen bzw. Ausgesetztsein in Bezug auf schädliche Umwelteinwirkungen (§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)	277	122
3. Belange des Naturschutzes (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 Alt. 1 BauGB)	278	123
4. Natürliche Eigenart der Landschaft bzw. Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 Alt. 2, 3 BauGB)	279	123
5. Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB)	280	123
6. Weitere öffentliche Belange	283	124
IV. Teilprivilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB	287	126
1. Nutzungsänderungen bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten Anlagen (§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB)	288	127
2. Ersatzbauten für mangelbehaftete Gebäude (§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB)	290	127
3. Wiederaufbau von durch außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäuden (§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB)	291	128
4. Erweiterung von Wohngebäuden (§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 BauGB)	292	128
5. Erweiterung von gewerblichen Betrieben (§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 6 BauGB)	293	129
V. Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)	294	129
VI. Bestandsschutz	296	131
1. Begriff des Bestandsschutzes	297	131
2. Arten des Bestandsschutzes	298	131
a) Passiver Bestandsschutz	299	131
b) Aktiver Bestandsschutz	300	132
3. Bestandsschutz und Eigentumsdogmatik	301	132
4. Voraussetzungen und Grenzen des passiven Bestandsschutzes	302	133
5. Voraussetzungen und rechtliche Zulässigkeit des aktiven Bestandsschutzes	306	133
a) Einfach-aktiver Bestandsschutz	307	133
b) Qualifiziert-aktiver Bestandsschutz	308	134
G. Das Erfordernis der gesicherten Erschließung	309	134
H. Das gemeindliche Einvernehmen, § 36 BauGB	312	135
I. Ziel und Erforderlichkeit	312	135
II. Rechtsnatur	316	137
III. Versagungsgründe und Fiktion des Einvernehmens	318	137
IV. Bindungswirkungen	320	138
1. Keine positive Bindungswirkung	320	138
2. Negative Bindungswirkung	321	138
3. Zeitliche Bindungswirkung	322	139

	Rn.	Seite
V. Rechtsschutzfragen	323	139
1. Rechtsschutz bei Ablehnung der Baugenehmigung	323	139
2. Rechtsschutz bei Erteilung der Baugenehmigung und Ersetzung des Einvernehmens	324	139
4. Teil		
Die Zulässigkeit von baulichen Einzelvorhaben	326	141
A. Die Baugenehmigung	326	141
I. Rechtsnatur der Baugenehmigung	326	141
II. Wirkungen der Baugenehmigung	328	141
B. Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung	329	142
I. Formelle Voraussetzungen	330	143
1. Ordnungsgemäßer Bauantrag bei Gemeinde eingereicht	330	143
2. Sachliche Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde	333	144
3. Örtliche Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde	335	146
4. Ordnungsgemäße Nachbarteiligung nach Art. 66 BayBO	336	146
5. Schriftform der Baugenehmigung	339	148
II. Materielle Voraussetzungen	340	149
1. Genehmigungspflichtigkeit des Vorhabens	341	149
a) Anwendungsbereich der BayBO eröffnet nach Art. 1 f. BayBO	342	149
b) Anwendungsfall des Art. 55 BayBO	345	150
c) Vorrang anderer Gestattungsverfahren nach Art. 56 BayBO	349	151
d) Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO	355	154
e) Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO	357	155
f) Genehmigung fliegender Bauten nach Art. 72 BayBO	359	156
g) Bauaufsichtliche Zustimmung nach Art. 73 BayBO	360	157
2. Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens	362	157
C. Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens	363	157
I. Prüfungsmaßstab nach Art. 59 f. BayBO	364	158
1. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO	365	158
2. Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO	368	159
II. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach den §§ 29–38 BauGB	369	160
1. Die Regelungen der §§ 29–38 BauGB	370	160
2. Anträge auf Abweichung nach Art. 63 BayBO	371	160
III. Vereinbarkeit des Vorhabens mit örtlichen Bauvorschriften	374	161
IV. Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens	375	161
1. Die Regelung über Abstandsflächen	379	164
2. Die Regelung über Stellplätze	382	165
V. Zulässigkeit des Vorhabens im Hinblick auf andere öffentlich-rechtliche Anforderungen	383	166
VI. Übungsfall Nr. 2	384	167

	Rn.	Seite
D. Der Vorbescheid	386	171
I. Rechtsnatur und Wirkung des Vorbescheids	386	171
1. Abgrenzung zu Teilbaugenehmigung und Zusicherung	386	171
2. Wirkungen des Vorbescheides	387	171
II. Anspruch auf Erteilung eines Vorbescheids	389	172
1. Formelle Anforderungen	390	172
2. Materielle Anforderungen	391	173
5. Teil		
Rechtsschutz im Zusammenhang mit baulichen Einzelvorhaben	393	175
A. Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Baugenehmigung	394	175
I. Entscheidungskompetenz des Gerichts	396	176
II. Zulässigkeit der Klage	397	176
1. Statthaftigkeit	398	176
2. Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO	400	178
3. Erfordernis der erfolglosen Durchführung eines Vorverfahrens	401	179
4. Klagefrist	402	179
5. Partei- und Prozessfähigkeit nach §§ 61 f. VwGO	403	179
6. Rechtsschutzbedürfnis	404	180
7. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	405	180
III. Begründetheit der Klage	406	180
1. Passivlegitimation, § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	407	180
2. Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung	408	180
a) Formelle Anspruchsvoraussetzungen	409	181
b) Materielle Anspruchsvoraussetzungen	410	181
3. Übungsfall Nr. 3	411	182
B. Anfechtungsklage eines Dritten gegen die Baugenehmigung	413	187
I. Entscheidungskompetenz des Gerichts	415	188
II. Zulässigkeit der Klage	416	188
1. Statthaftigkeit	417	188
2. Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO	418	188
a) Geltendmachung einer drittschützenden Norm	419	188
b) Kein Verlust der Klagebefugnis durch Zustimmung	429	195
3. Erforderlichkeit eines ordnungsgemäß und erfolglos durchgeführten Vorverfahrens	431	196
4. Klagefrist	432	196
5. Partei- und Prozessfähigkeit und sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	433	197
III. Begründetheit der Klage	434	197
1. Passivlegitimation, § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	435	197
2. Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	436	197
a) Formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	437	197
b) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	438	198
3. Rechtsverletzung des Klägers	439	198
4. Übungsfall Nr. 4	440	199

	Rn.	Seite
C. Antrag des Dritten auf einstweiligen Rechtsschutz gegen die Baugenehmigung	442	203
I. Entscheidungskompetenz des Gerichts	444	204
1. Zulässigkeit des Antrags	445	204
a) Statthaftigkeit des Antrags	446	205
b) Antragsbefugnis, § 42 Abs. 2 VwGO analog	448	205
c) Rechtsschutzbedürfnis	449	205
d) Beteiligten- und Handlungsfähigkeit	453	206
e) Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	454	206
2. Begründetheit des Antrags	455	207
a) Richtiger Antragsgegner analog § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	456	207
b) Interessenabwägung des Gerichts	457	207
3. Reaktionsmöglichkeiten von Bauherr und Drittem	459	208
4. Bewusste Missachtung der aufschiebenden Wirkung durch den Bauherrn	460	208
 6. Teil		
Bauaufsichtliche Maßnahmen	461	210
A. Überblick über die Rechtsgrundlagen	461	210
B. Baueinstellung, Nutzungsuntersagung und Baubeseitigung	462	210
I. Die Baueinstellung nach Art. 75 Abs. 1 S. 1 BayBO	463	210
1. Rechtsgrundlage	464	211
2. Formelle Rechtmäßigkeit der Baueinstellung	465	211
a) Zuständigkeit	466	211
b) Verfahren	467	211
c) Form	468	211
3. Materielle Rechtmäßigkeit der bauaufsichtlichen Maßnahme	469	212
a) Tatbestand der Befugnisnorm	469	212
b) Richtiger Adressat	471	213
c) Ermessensfehlerfreie Entscheidung	472	213
4. Weitere Hinweise für Referendare	473	213
II. Die Nutzungsuntersagung nach Art. 76 S. 2 BayBO	474	214
1. Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung	475	214
2. Weitere Hinweise für Referendare	479	215
III. Die Baubeseitigung nach Art. 76 S. 1 BayBO	480	216
1. Rechtmäßigkeit der Baubeseitigung	481	216
2. Weitere Hinweise für Referendare	484	218
C. Rechtsschutz im Zusammenhang mit bauaufsichtlichen Maßnahmen ...	485	219
I. Anfechtungsklage des Bauherrn gegen bauaufsichtliche Maßnahmen ...	486	219
1. Entscheidungskompetenz des Gerichts	487	220
2. Zulässigkeit der Klage	488	220
a) Statthaftigkeit	489	220
b) Klagebefugnis, § 42 Abs. 2 VwGO	490	220
c) Ordnungsgemäß und erfolglos durchgeführtes Vorverfahren	491	220

	Rn.	Seite
d) Klagefrist, § 74 Abs. 1 S. 2 VwGO	492	220
e) Partei- und Prozessfähigkeit und sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	493	220
3. Begründetheit der Klage	494	221
a) Passivlegitimation, § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	495	221
b) Rechtmäßigkeit der bauaufsichtlichen Maßnahme	496	221
c) Rechtsverletzung des Klägers	497	222
II. Einstweiliger Rechtsschutz des Bauherrn auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung	498	222
1. Entscheidungskompetenz des Gerichts	499	223
2. Zulässigkeit des Antrags	500	223
a) Statthaftigkeit	501	223
b) Antragsbefugnis, § 42 Abs. 2 VwGO analog	502	223
c) Rechtsschutzbedürfnis	503	223
d) Beteiligten- und Handlungsfähigkeit und sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	506	224
3. Begründetheit des Antrags	507	224
a) Richtiger Antragsgegner analog § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	508	224
b) Formelle Rechtmäßigkeit der Sofortvollzugsanordnung	509	224
c) Interessenabwägung des Gerichts	514	226
III. Erweiterte Hinweise zum Rechtsschutz gegen bauaufsichtliche Maßnahmen	515	226
IV. Antrag eines Dritten auf bauaufsichtliches Einschreiten	517	227
1. Antrag des Dritten im einstweiligen Rechtsschutz	518	228
a) Entscheidungskompetenz des Gerichts	519	229
b) Zulässigkeit des Antrags	520	229
c) Begründetheit des Antrags	527	231
2. Verpflichtungsklage des Dritten auf bauaufsichtliches Einschreiten ...	535	233
<i>Sachverzeichnis</i>		235